



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# Mairie de SAGY

Val-d'Oise

Arrondissement de  
Pontoise

Canton de  
VAUREAL

Commune du  
Parc naturel régional  
du Vexin français

## Compte-rendu du Conseil Municipal

du jeudi 12 décembre 2019

Présents : Guy PARIS, Dominique PAPILLON, Aline BOUDIN, Sandrine BILLARD, Alain BEZARD, Isabelle CRUBLE, Daniel DEVAUCHELLE, Paul LINZA, Aurélie DEREMETZ, Etienne GUERRERO, Anne-Sophie GUILLIER, Annick CRECY, Franck OLIVIER et Paul MORATEL (arrivé à 19h07)

Absent excusé : Régis RICORDEAU donne pouvoir à Anne-Sophie GUILLIER

Soit, sur quinze membres en exercice, quatorze présents et quinze votants.

Le quorum étant atteint, le Maire ouvre la séance à dix-neuf heures.

### Election du secrétaire de séance

Isabelle CRUBLE est élue Secrétaire de séance

### Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du vendredi 27 septembre 2019

Le compte-rendu est approuvé avec 13 voix pour et 1 contre.

### Institution d'une obligation à déclaration préalable pour les divisions volontaires

(arrivée de Paul MORATEL)

Point présenté par Guy PARIS

Les divisions de terrains sur la commune augmentent régulièrement. L'incidence et l'impact de ces divisions sur l'espace public et le patrimoine bâti deviennent problématiques pour la commune. En effet, les divisions des parcelles ont la plupart du temps pour conséquence la dégradation voire la disparition de la qualité des cours et jardins des parcelles divisées, l'imperméabilisation des sols des cours et jardins, l'augmentation des voitures en stationnement dans les rues et sur les trottoirs alors qu'il n'y a plus de places pour davantage de stationnement : cela entraîne des incivilités sur le domaine public et des gênes à la circulation.

La transformation des corps de bâtis anciens ou récents, évoluant vers la création de nouveaux logements, doit se réaliser en conformité avec le règlement du P.L.U. Ces projets se devant que respecter la qualité de vie des habitants et la qualité architecturale du patrimoine bâti.

Monsieur le Maire donne lecture au Conseil municipal de l'article L 115-3 du code l'urbanisme permettant à la commune de renforcer le dispositif réglementaire par délibération pour maîtriser les divisions foncières qui, par leur importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elles impliquent, pourraient avoir pour conséquence de compromettre gravement la qualité des paysages et des sites, le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Cet article est relatif à l'institution de l'obligation à déclaration préalable prévue par l'article L 421-4 et l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui n'en sont pas soumises à un permis d'aménager.

Monsieur le Maire rappelle que la commune est située dans le site inscrit du Vexin Français dans le Parc Naturel Régional du Vexin français et à ce titre bénéficie du label PAH (Pays d'Art et d'Histoire), que diverses protections patrimoniales couvrent plusieurs secteurs de la commune : Espaces Naturels Sensibles du Marais de l'Aubette de Meulan et de la Carrière de Saillancourt, espaces boisés classés et jardins protégés au PLU.

Monsieur le Maire informe du périmètre précis qui pourrait être institué sur les zones soumises à division. Ce périmètre concerne l'ensemble des parcelles situées dans les zones du PLU, justifié par la protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers pour lesquels il est souhaitable de préserver le caractère patrimonial, végétal et paysager des lieux qui participent à l'identité paysagère de la commune.

Il est demandé au Conseil municipal son avis sur cette institution et sur le périmètre proposé.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, avec 14 voix pour et 1 contre (Franck OLIVIER),

- Décide d'instituer conformément à l'article L 115-3 du code de l'urbanisme l'obligation à déclaration préalable prévue par l'article L 421-4 et par l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

- Retient l'ensemble des parcelles du territoire de la commune.

- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à l'institution de l'obligation à déclaration préalable prévue par l'article L 421-4 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

### **Institution d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un logement existant**

Point présenté par Guy PARIS

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121.29 ;

Vu le code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3 issus de l'article 91 de la loi ALUR du 24 mars 2014 ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées approuvé le 17 décembre 2015 ;

Vu l'avis du Préfet du Val d'Oise n'émettant pas d'objection à la délimitation du périmètre d'application ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 21 février 2019

Considérant que l'article 91 de la loi ALUR, sus visée, instaure la possibilité pour les communes dépendant d'un EPCI non doté de la compétence habitat, de délimiter des zones géographiques dans lesquelles un régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant :

Considérant qu'afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, les articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3 du CCH instaurant un dispositif d'autorisation préalable à la division de logement :

Considérant que l'objectif de ce dispositif est d'éviter la création de logements insalubres et impropres à l'habitation définis par l'article L.111-6-1 du CCH et de refuser ou soumettre à conditions cette autorisation lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Considérant que l'objectif est d'éviter la création de divisions lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et tailles minimales fixées par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.111-6-1-2 du CCH.

Considérant que les divisions du bâti ancien en logements locatifs multiples dans la commune sont source de nuisances, particulièrement en centre bourg.

- avec des stationnements anarchiques sur les trottoirs, dans les rues, devant les garages des habitations entraînant des troubles de circulation ;

Considérant que ces différentes nuisances donnent, en outre, une image négative à notre commune ;

Considérant que la commune est située dans le site inscrit du Vexin français dans le Parc naturel régional du Vexin français et à ce titre bénéficie du label PAH (Pays d'Art et d'Histoire) :

Considérant qu'à réception du dépôt de la demande d'autorisation de diviser, le maire dispose d'un délai de 15 jours pour notifier sa décision ;

Considérant qu'en cas de méconnaissance de ce dispositif, Monsieur le Préfet du Val d'Oise, après en avoir informé le contrevenant de la possibilité de présenter ses observations, peut ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée délibérante d'instaurer une autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, sur l'ensemble du territoire de la commune de Sagy dans laquelle l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un



immeuble existant est mise en œuvre et d'autoriser le maire à signer toute pièce nécessaire à la réalisation de ce dispositif;

Le Conseil municipal, avec 13 voix pour et 2 contre (Franck OLIVIER et Paul MORATEL)

- Instaure une autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

- Adopte la délimitation proposée à l'ensemble du territoire de la commune de Sagy, dans laquelle l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est mise en œuvre, conformément au plan local d'urbanisme.

- Autorisé le maire à signer toute pièce nécessaire à la réalisation de ce dispositif.

- Dit que le non-respect de la présente délibération expose tout contrevenant aux poursuites et sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur.

### **Institution d'une déclaration de mise en location**

Point présenté par Guy PARIS

Afin de renforcer les moyens d'actions des collectivités locales dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la loi ALUR du 24 mars 2014 renforcée par le décret du 19 décembre 2016 et le code de la Construction et de l'Habitation notamment les articles L 635-1 à L635-11 et R 635-1 à R 635-4 relatifs aux autorisations préalables de mise en location apportent trois dispositifs pour lutter contre ces deux fléaux sociaux :

1- La déclaration de mise en location : le bailleur doit faire une déclaration à la mairie de l'occupation locative de son bien.

2 –L'autorisation préalable de mise en location : le bailleur doit demander l'autorisation de louer avant d'installer son locataire, objet de cette présente délibération.

3 – l'autorisation de divisions de propriétés foncières bâties : ce dispositif permet aux mairies de s'opposer aux divisions « sauvages » de bâtiments d'habitation existants, pratique à laquelle se livrent certains bailleurs indécents pour optimiser leurs revenus locatifs, objet d'une autre délibération.

En effet, l'instauration de la déclaration de mise en location, et par effet de conséquence et de cohérence de la mise en place de l'obligation de soumettre à déclaration les divisions dans les propriétés bâties, permet une vigilance accrue sur la conformité des logements, au regard des règles de sécurité pour les occupants ainsi que celles concernant la salubrité publique, et de ce fait d'améliorer la qualité du parc locatif privé.

L'organe délibérant de l'EPCI ou de la commune, lorsque cette dernière est compétente, peut délimiter des zones soumises à déclaration ou à autorisation préalable de mise en location sur son territoire. La délibération fixe les catégories et les caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration ou à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à 6 mois à compter de la publication ou de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation préalable. La délibération est transmise à la CAF et à la Caisse de Mutualité Agricole pour le suivi des versements des aides aux logements. Subsidiairement ce document sera également adressé aux notaires et aux services fiscaux.

La commune de Sagy possède de nombreuses propriétés assez grandes, dans le village et ses hameaux, qui, au fil du temps et des ventes, sont reconverties en appartements multiples souvent de petite taille, mis en location.

C'est pourquoi Monsieur le Maire propose de mettre en œuvre une déclaration de mise en location sur le territoire de la commune de Sagy.

La déclaration de mise en location d'un logement concerné par les modalités d'application de ce dispositif est formulée par le bailleur auprès du maire pour toute mise en location, relocation ou nouvelle mise en location.

Le dépôt de la déclaration de mise en location donne lieu à la remise d'un récépissé.

A défaut de la notification d'une décision dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la déclaration de mise en location.

Le silence vaut autorisation préalable de mise en location. La déclaration de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. La décision de refus d'une demande d'autorisation (si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique) est transmise à la CAF, à la caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux.

Si malgré ce refus, le bailleur met son bien en location, après le délai d'un mois requis pour mise en conformité, une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 € sanctionné le bailleur dont la totalité est versée à l'ANAH.

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

### **Mise en œuvre**

La commune de Sagy choisit de mettre en œuvre une déclaration de mise en location plus contraignante pour les bailleurs.

La commune a décidé d'appliquer ce dispositif sur toutes les habitations hors logements gérés par un bailleur social sur l'ensemble du territoire de la commune conformément au zonage du PLU.

Ces dossiers seront transmis à la commune, en mains propres ou par courrier en RAR, sa mise en œuvre est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Le Conseil municipal décide avec 13 voix pour 2 contre (Franck OLIVIER et Paul MORATEL)

- d'autoriser la mise en œuvre, sur le territoire de la commune de Sagy, de ce dispositif de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, intitulé « déclaration de mise en location »

- de fixer le lieu de réception d'enregistrement des dossiers au secrétariat de la mairie, aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ou de permettre aux pétitionnaires de les adresser par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de Monsieur le Maire.

### **Contrat de bail logement instituteur**

Point présenté par Alain BEZARD

Depuis plusieurs années, Isabelle LOUIS occupe à titre gracieux le logement de la commune situé au 3 rue de la mairie au titre de sa fonction d'instituteur.

En effet, en application des lois du 30 octobre 1886 et du 19 juillet 1889, désormais codifiées dans le code de l'éducation, le logement des instituteurs ou, à défaut, l'indemnité représentative de logement (IRL), constitue une dépense obligatoire de chaque commune.

Madame LOUIS nous a informé le 7 octobre avoir été nommée professeur des écoles, à effet à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019. A ce titre, elle ne peut plus bénéficier du logement à titre gracieux.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'unanimité de lui établir un contrat de location à effet rétroactif (à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019) avec un loyer mensuel de 500 € par mois et de l'indexer chaque année sur l'indice de référence des loyers.

### **Indemnités de conseil au comptable du trésor**

Point présenté par Guy PARIS

En l'application des dispositions de l'article 97 de la loi 82/123 du 2 mars 1982 et du décret 82/979 du 19 novembre 1982, un versement d'indemnités de conseil au comptable du trésor a été institué.

L'arrêté du 16/12/1983 (article 3) a fixé les modalités d'attribution. Conformément aux dispositions de cet arrêté, le taux d'indemnité sur une base de 100 % a été calculé à la somme de 433.04 € brut soit 391.78 € net.

En 2016, 2017, 2018 et en 2019, le Conseil municipal a voté une indemnité correspondant à 50 % du montant demandé.

Si l'assemblée renouvelle cette proposition la somme versée sera de 216.52 € brut soit 195.89 € net.

Il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur cette indemnité.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal vote pour l'indemnité au taux de 50 %, avec 11 voix pour, 1 abstention (Aurélié DEREMETZ° et 3 contre (Alain BEZARD, Anne-Sophie GUILLIER et Annick CRECY).

### **Tarif et règlement de la Fête de l'Épouvantail**

Point présenté par Sandrine BILLARD

Il est proposé de fixer les tarifs de la Fête de l'épouvantail 2020 qui aura lieu le dimanche 29 mars.

#### **Concours**

• 1<sup>ère</sup> catégorie (particulier adultes ou structures destinés aux adultes) :

1<sup>er</sup> prix d'une valeur de 150 €

2<sup>ème</sup> prix d'une valeur de 70 €

• 2<sup>ème</sup> catégorie (particuliers enfants ou structures destinées aux enfants) :

1<sup>er</sup> prix d'une valeur de 150 €

2<sup>e</sup> prix d'une valeur de 70 €

## **Buvette**

Crêpe nature :	1,50 € (sucre offert)
Crêpe Nutella :	2,50 €
Canette 33 cl :	2,00 €
Verre de bière du Vexin 25 cl :	2,50 €
Eau 33 cl :	1,00 €
Café :	1,00 €
Sandwich :	3,50 €
Animations Atelier	1,50 €

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'unanimité les tarifs de la fête de l'épouvantail applicable à partir de la fête 2020.

## **Infos diverses :**

### **Cadeaux des aînés – samedi 14 décembre de 9h à 12h**

Aline BOUDIN, adjointe au maire, indique que les membres du Conseil municipal et du Conseil de Jeunes distribuent, à domicile, aux Seniors de plus 66 ans, un cadeau accompagné d'une petite fleur.

### **Spectacle de Noël – samedi 14 décembre de 14h30 à 16h30**

Aline BOUDIN, adjointe au maire, informe le Conseil municipal que les enfants de la commune sont invités à venir voir à la Salle des Fêtes un spectacle intitulé « Le père Noël en voit de toutes les couleurs ». A la fin du spectacle, le Père Noël viendra distribuer aux enfants des friandises.

### **Sapins de Noël – samedi 14 décembre à 17h**

Sandrine BILLARD, adjointe au maire, invite l'ensemble des habitants de la commune, comme cela se fait depuis 3 ans, à venir décorer les sapins installés dans le village et ses hameaux.

### **Cérémonie des vœux du maire – samedi 4 janvier à 11h**

Anne Sophie GUILLIER, indique que la cérémonie des Vœux du Maire, du Conseil municipal et du Conseil des Jeunes se déroulera le samedi 4 janvier. La Salle des Fêtes ne pouvant pas accueillir l'ensemble de la population de la commune, le choix a été fait, comme chaque année, d'inviter les personnes qui participent activement à la vie de la commune (membres des comités, participants à la matinée environnement, aux jeux intervillages, etc...).

Fait à Sagy, le 20 décembre 2019

Le Maire,  
Guy-PARIS

